



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALISINCA OLUYOR	Karar Tarihi	21.07.2022
	Karar No	377
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	08.06.2022	2022-2164183
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 21.07.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 377 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, 1/1000 ölçekli Gebze Uygulama İmar Planı Hükümlerinin muhtelif maddelerinin düzenlenmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 09.06.2022 tarih ve 118. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları kapsamında "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri" nin muhtelif maddelerinde değişiklik ve ilaveler içeren ve Gebze Belediyesi Meclisi'nin 01.06.2022 tarih ve 159 sayılı kararı ile uygun görülen **UİP-41099297** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Hükümlerinin;

- 1- Yan ve arka bahçe mesafesini belirlemede farklı uygulamalar olduğu ve plan notlarının kendi içinde çeliştiği gerekçesiyle **6.2.10.** maddesinin "**İmar planında konut ve ticaret alanı kullanımındaki yapı adalarında arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir. Arka bahçe mesafeleri; su basman kotu altında kazanılan bağımsız olarak kullanılan konut amaçlı iskan edilen bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz. Çekme mesafelerinin ayrılması sonrası bina derinliğinin 10 m' den az kalması halinde bina derinliği en çok 10 m olacak şekilde arka bahçe mesafesi 2 m' ye kadar azaltılabilir.**" şeklinde düzenlenmesi
- 2- Konut dışı kentsel çalışma alanları fonksiyon ve alan kullanımı itibariyle Sanayi ve Depolama Alanları ile gösterdiği benzerlikten ötürü komşu bahçe çekme mesafelerine ilişkin düzenleme yapılması gerektiği öne sürülerek 4.7.2 maddesinin "**Konut dışı kentsel çalışma alanlarında imar planında ayrıca düzenleme yapılmadı ise en fazla Emsal: 0.60 yapı yüksekliği (h max.) ise en fazla 9.50 m olarak uygulanacaktır. Bu alanlarda yapı yaklaşması imar planı üzerinde belirtilmemesi durumunda, yoldan en az 10 metre, komşu parsellerden ise en az 5 metre olacaktır.**" şeklinde düzenlenmesi,
- 3- Meri imar plan hükümlerinde otopark alanlarına ilişkin yer almayan hususlara ve uygulamada yaşanan sorunlara ilişkin olarak **4.18. Otopark Alanları** başlığı altında;

4.18.1. İmar uygulaması ile otopark alanına cephe parseller oluşturulabilir. Bu şekilde parsellere cephe veren otopark alanları projelendirilirken parsel giriş çıkış durumu göz önünde bulundurulur.

4.18.2. İmar planlarında otopark (parsellere cephe vermeyen) olarak belirlenen alanlar, istenilmesi veya bölgede ihtiyaç duyulması halinde katlı otopark alanları olarak da



kullanılabilir. Bu alanlarda, İmar planında yapılaşma koşulları belirtilmemiş ise; bu koşulları belirlemede civarın kat yüksekliği esas alınarak yapılaşma koşullarını belirlemeye Belediyesi yetkilidir.”

hükümlerinin eklenmesi

- 4- Köy meskun alanlarında yapılacak 18. madde uygulamasında yaşanabilecek sorunların önüne geçmek adına minimum ifraz şartının kaldırılarak **4.1.5.1** maddesinin *“Yeni parsel oluşturmamak koşulu ile mevcut parsellerde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak amacı ile yapılacak sınır düzeltmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde minimum parsel büyüklüğü ve minimum parsel cephesi şartı aranmaz.”* şeklinde düzenlenmesi
- 5- Meri plan hükümlerinde Bakım Akaryakıt ve Servis İstasyonlarında kanopi mesafelerini belirleyen herhangi bir hususun olmadığı gerekçesiyle **4.7.Konutdışı Kentsel Çalışma Alanları, Akaryakıt Ve Servis İstasyonları, Terminal (Otogar) Alanları** başlığı altına *“Akaryakıt ve Servis istasyonlarında imar planında ayrıca düzenleme yapılmadı ise cephe aldığı parsel sınırına en az 5.00 metre mesafeye kadar kanopi yapılabilir.”* hükmünün eklenmesi,
- 6- Köşebaşı parsellerde kotlandırma hususunda uygulamada sıkıntılar yaşandığı ve oluşan yapılardaki cephe silüetlerinde istenmeyen durumların oluştuğu gerekçesiyle madde hükmünün *“6.2.19.2. Köşe başı parsellerde kot, bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden verilir.”* şeklinde düzenlenmesi,
- 7- Plan Hükümlerinin 6.2.22 maddesinin *“Yol cephelerinden giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz. Ancak 6306 sayılı kanun kapsamında kentsel dönüşüme tabi tutulacak parsellerde yapılacak olan yapılarda, giriş yapılan bina ön cephesi ile yol arasında tesviye yapılmaması şartıyla ve bina giriş kotununun tabi zeminden minimum 0.50 m yükseklikte kalması koşuluyla giriş hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılabilir.”* şeklinde düzenlenmesi, talep edilmektedir. Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Hükümlerinin yukarıda açıklanan maddelerinde talep edilen değişikliklere ilişkin Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda;
- 1- **6.2.10** maddesindeki *“...tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan ve...”* ibaresinin kaldırılarak, *“...su basman kotu altında kazanılan bağımsız olarak kullanılan konut amaçlı...”* ibaresinin eklenmesi sonucu madde hükmünün *“6.2.10. İmar planında konut ve ticaret alanı kullanımındaki yapı adalarında arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir. Arka bahçe mesafeleri; su basman kotu altında kazanılan bağımsız olarak kullanılan konut amaçlı iskan edilen bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz. Çekme mesafelerinin ayrılması sonrası bina derinliğinin 10 m’ den az kalması halinde bina derinliği en çok 10 m olacak şekilde arka bahçe mesafesi 2 m’ ye kadar azaltılabilir.”* şeklinde düzenlenmesi genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- 2- **4.7.2** maddesinin *“Konut dışı kentsel çalışma alanlarında imar planında ayrıca düzenleme yapılmadı ise en fazla Emsal: 0.60 yapı yüksekliği (h max.) ise en fazla 9.50 m olarak uygulanacaktır. Bu alanlarda yapı yaklaşması komşu parsellerden en az 5 m olacaktır.”* şeklinde düzenlenmesi genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**
- 3- **4.18. Otopark Alanları** başlığı altında olmak üzere;
4.18.1. hükmünün *“İmar uygulaması ile açık otopark alanına cephe parseller oluşturulabilir. Bu şekilde parsellere cephe veren otopark alanları projelendirilirken parsel*



*giriş çıkış durumu göz önünde bulundurulur.” şeklinde düzenlenmesi nazım imar planı ve genel plan kararları çerçevesinde **Komisionumuzca tadilen uygun görülmüş** olup;*

*4.18.2. İmar planlarında otopark (parsellere cephe vermeyen) olarak belirlenen alanlar, istenilmesi veya bölgede ihtiyaç duyulması halinde katlı otopark alanları olarak da kullanılabilir. Bu alanlarda, İmar planında yapılaşma koşulları belirtilmemiş ise; bu koşulları belirlemede civarın kat yüksekliği esas alınarak yapılaşma koşullarını belirlemeye **Belediyesi yetkilidir.**” hükmünün eklenmesi nazım imar planı ve genel plan kararları çerçevesinde **Komisionumuzca uygun görülmemiştir.***

4- *4.1.5 maddesinin başlığı “Mahalleye Dönüşen Köylerin Meskun Konut Alanları” olacak şekilde 4.1.5.1 madde hükmünün “Yeni parsel oluşturmamak koşulu ile mevcut parsellerde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak amacı ile yapılacak sınır düzeltmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde minimum parsel büyüklüğü ve minimum parsel cephesi şartı aranmaz.” şeklinde düzenlenmesi nazım imar planı ve genel plan kararları çerçevesinde **Komisionumuzca tadilen uygun görülmüştür.***

5- *4.7.Konutdışı Kentsel Çalışma Alanları, Akaryakıt Ve Servis İstasyonları, Terminal (Otogar) Alanları başlığı altına “Akaryakıt ve Servis istasyonlarında imar planında ayrıca düzenleme yapılmadı ise cephe aldığı parsel sınırına en az 5.00 metre mesafeye kadar kanopi yapılabilir.” hükmünün eklenmesi nazım imar planı ve genel plan kararları çerçevesinde **Komisionumuzca uygun görülmemiştir.***

6- *6.2.19.2. maddesinin “Köşe başı parsellerde kot, bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden verilir.” şeklinde düzenlenmesi nazım imar planı ve genel plan kararları çerçevesinde **Komisionumuzca uygun görülmemiştir.***

7- *6.2.22. maddesine “...ve tretuvar altından giriş yapılmasına” ibaresini eklemek suretiyle madde hükmünün “Yol cephelerinden giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz. Ancak yol cephesinden giriş alan binaların zemin kat taban kotunun tabii zeminden minimum 0.50 m yükseklikte kalmak koşulu ile kot aldığı (+0.00) kotunun altında olmasına ve tretuvar altından giriş yapılmasına izin verilir. Bitişik nizama tabi yerlerde ise Belediyenin uygun görmesi halinde bu madde hükmü uygulanır. Tesviye kotlarının uygun olması durumunda bodrum katlardan bina girişi yapılabilir.” şeklinde düzenlenmesi nazım imar planı ve genel plan kararları çerçevesinde **Komisionumuzca tadilen uygun görülmüştür.***

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP-41099297** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14. maddesine göre, Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.22.06.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 21.07.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, 1/1000 ölçekli Gebze Uygulama İmar Planı Hükümlerinin muhtelif maddelerinin düzenlenmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye